

宮崎県中心市街地の活性化及び
大規模集客施設等の適正立地に
関するガイドライン

要 約 版

平成30年 9月

宮崎県商工観光労働部商工政策課
宮崎県県土整備部都市計画課

目 次

I	策定の背景・目的	1
1	背景	1
2	目的	1
II	本県における都市の現状と将来への課題	1
III	中心市街地活性化に関する指針	2
1	基本的な考え方	2
2	期待される役割等	2
3	支援体制等	2
(1)	支援体制	2
(2)	支援の方向性	2
IV	大規模集客施設の適正立地に関する指針	8
1	大規模集客施設の定義	8
2	大規模集客施設の立地誘導に関する事項	8
(1)	大規模集客施設の立地を誘導する区域	8
(2)	大規模集客施設の立地を抑制する区域	8
(3)	特例的な対応	8
3	県による広域的調整に関する事項	8
(1)	広域調整の対象とする関係市町村の範囲	8
(2)	関係市町村の意見内容	9
(3)	広域調整の対象とする都市計画	9
(4)	広域調整に際しての県の判断基準	10
(5)	広域調整の具体的な手続	11
4	大規模集客施設の立地抑制に関する事項	12
(1)	準工業地域における大規模集客施設の立地抑制	12
(2)	用途地域外・市街化調整区域における大規模集客施設の立地抑制	12
(3)	都市計画区域外の土地利用に関する事項	12

I 策定の背景・目的

1 背景

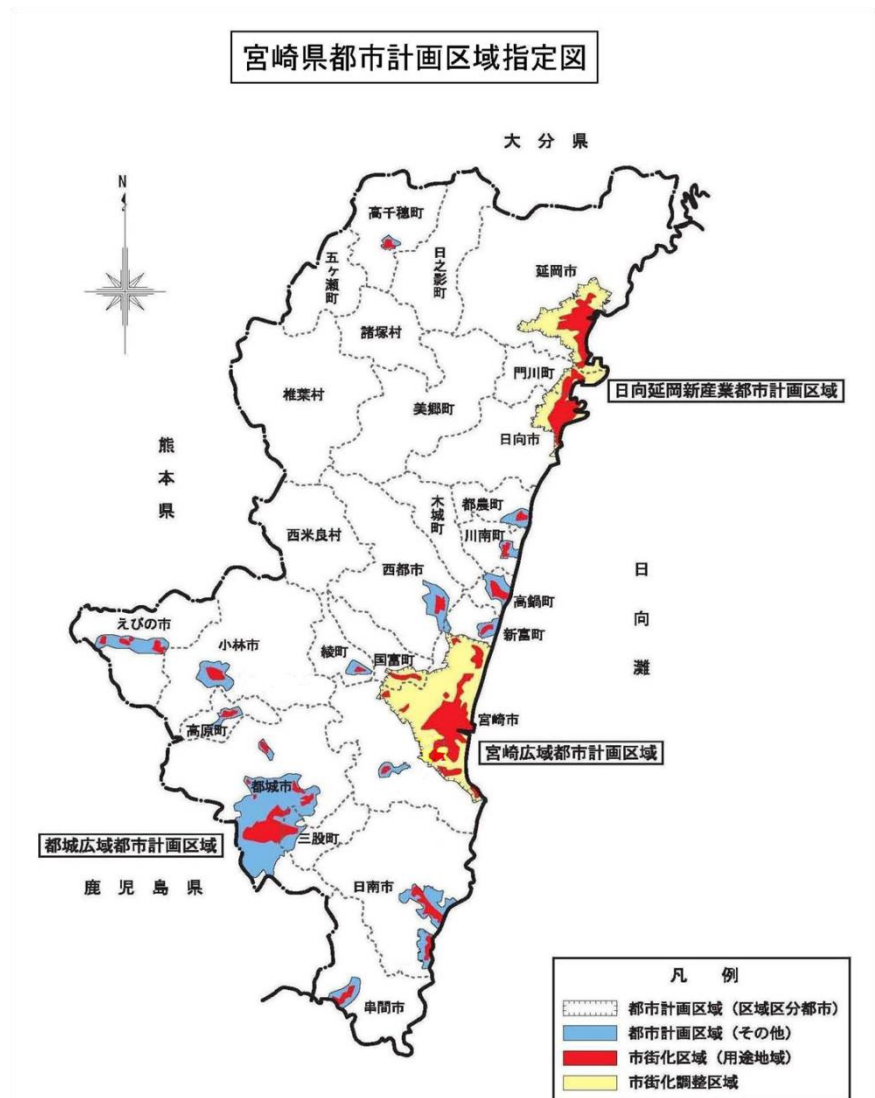
本格的な人口減少・少子高齢社会等の社会情勢の変化、東日本大震災等を教訓とした災害に強いまちづくり等の課題に対応するため、平成 20 年 3 月に策定した「～人口減少・超高齢社会に対応した～宮崎県まちづくり基本方針（以下、「まちづくり基本方針」という。）」を包含し、平成 29 年 3 月に「都市計画に関する基本方針」を改定した。

改定後の「都市計画に関する基本方針（改定版）」（以下、「改定基本方針」という。）においては、中心市街地活性化に向けた具体的な支援体制、立地の制限を受ける大規模集客施設の定義、立地を誘導する区域、広域調整に関する事項及び具体的な手続については、別途ガイドラインに定めることとしていることから、まちづくり基本方針の趣旨を継承するとともに、策定後の関連法令の改正、改定基本方針等を踏まえ、「宮崎県中心市街地の活性化及び大規模集客施設等の適正立地に関するガイドライン」（以下、「ガイドライン」という。）を定めることとした。

2 目的

本ガイドラインは、本県における中心市街地の現状や大規模小売店舗の立地動向などを踏まえ、中心市街地の活性化に関する指針・支援体制、大規模な集客施設の立地を可能とする都市計画の決定又は変更を行う際の広域調整に関する基本的な考え方や手続などの指針を示すことを目的とする。

なお、本ガイドラインは、今後、本県における社会・経済状況の変化、中心市街地や土地利用に関する関係法令の改正等を踏まえ、必要に応じて見直しを行う。



II 本県における都市の現状と将来への課題

ガイドライン本編参照

Ⅲ 中心市街地活性化に関する指針

1 基本的な考え方

商業、業務、居住等、多様な都市機能が集積した中心市街地は、地域の経済及び社会の発展に大切な役割を果たす場であり、その活性化は、人口減少、少子高齢化や自治体の厳しい財政事情等、社会経済情勢が大きく変化するなか、中心市街地活性化法に基づき取り組む市町村のみならず、県内全ての市町村に共通の課題である。

2 期待される役割等

- ①市町村 中心市街地の将来ビジョンを示し、多様な主体をリードする役割が求められる。
- ②県 中心市街地活性化に取り組む多様な主体を支援するとともに、取組状況等の周知に努める。
(ガイドライン本編 参照)

3 支援体制等

(1) 支援体制

- ① 県においては、庁内の関係各課から構成する「中心市街地活性化連絡会議」を開催し、市町村が策定する中心市街地活性化基本計画への助言を行う。
- ② 上記①の他、中心市街地活性化のために必要な情報の提供、助言を随時行う。

(2) 支援の方向性

中心市街地活性化法においては、中心市街地の活性化を図るため、概ね以下の事業に取り組むことが必要とされている。

ここでは、国の「中心市街地の活性化を図るための基本的な方針(H28.4 改定)」をベースとして、各事業の必要性及び県の支援の方向性等を記載しているが、具体的には、各市町村において、目指すべき将来像や地域のニーズ、市町村の規模、財政事情等を踏まえ、各事業の必要性等について検討する必要がある。

なお、中心市街地の活性化は、地域全体の居住環境の向上、医療・福祉等の機能確保といった都市構造の再構築、地方創生の取組等、各施策と密接に連携して、地域活性化全体の観点から取り組むことが必要である。

①まちなか居住の推進のための事業

○事業の必要性

人が住んでいるということは、まちが成り立つ基本的な条件であるので、中心市街地ににぎわいを取り戻すためには、まちなか居住の推進を図ることが極めて重要である。

このため、中心市街地について、公共公益施設や商業施設等の集積を図り、暮らしやすい生活空間としての整備を進めるとともに、中心市街地における、多様な居住ニーズに対応した住宅の供給のための事業及び当該事業と一体として行う居住環境の向上のための事業等を積極的に推進することが必要である。

○県の支援の方向性

- ・ 多様な世代が居住するまちなか居住を促進するため、良好な居住環境形成に資する優良な都市型住宅の供給を促進する。
- ・ 既存ストックを活用したまちなか居住環境の改善を図るため、空き地、空き家などの利活用を支援し、まちなかでの住宅供給や居住環境改善を促進する。
- ・ 高齢世帯や子育て世帯等、世帯の状況で異なる多様なニーズに応じた住宅を選択できる環境づくりを進めるため、まちなかの生活利便性を生かした住まい方に関する情報提供を促進する。

②経済活力の向上のための事業

○事業の必要性

中心市街地において形成されている商店街等のまちなかの商業機能が、消費者、住民のニーズに応えるためには、地域の特性に応じた商業集積としての魅力を高めるための取組が必要である。

具体的には、商店街等を構成する個店それぞれが魅力的な店舗づくりを目指すことはもとより、まちづくり会社やエリアマネジメント組織の設置による商店街を再生するためのニーズ調査やプランの策定、市町村や関係機関、農業や林業、観光など他産業、加工グループや学生等多様な主体と連携を図った賑わい創出など、人が集まり、回遊し、リピートしてもらうための持続的な取組を行うことが必要である。

また、地権者の理解・協力を得ながら、リノベーションまちづくりやテナントミックスの手法による商店街の商圈やコンセプトに応じた空き店舗、空き地への不足業種の誘致を進め、商店街等の店舗構成・店舗配置を計画的に実現することも有効である。

さらに、商業者の高齢化の状況等を踏まえ、後継者不在による廃業を防ぐための事業承継の仕組みづくりや後継者の育成、新規創業の促進により、商店街等の維持、新陳代謝の促進を図ることも必要である。

それらの取組に加えて、子育て世帯、高齢者にも配慮した交流機能・スペースの確保、安全安心なまちづくりや買物弱者等の社会的課題、外国人旅行者への対応等来街者のニーズを踏まえた取組も有効である。

○県の支援の方向性

- ・ 商店街等によるテナントミックス、リノベーションによる空き店舗の再生など、地域の個性を生かしたまちづくりのあり方について、多様な主体が参加し合意形成を行うエリアマネジメント組織の設置、中心市街地活性化基本計画や商店街再生プラン策定のための市町村等の取組を支援する。
- ・ まちづくりを担う商店街のリーダーに対する研修会の実施、リーダー同士のネットワークを生かした取組等により人材育成を図るとともに、タウンマネージャーの設置に対する市町村等の取組を支援する。
- ・ 商店街再生プラン等に基づき、多様な主体と一体となって行う定期市、まちゼミ等の商店街の賑わい創出のための取組、商店街で使える自治体ポイントシステムの導入等商機能の強化のための市町村等の取組を支援する。
- ・ 商店街への免税機器の整備や免税手続一括カウンターの設置、無線LANサービス（Wi-fi）の無料接続ポイントの整備等、外国人旅行者のインバウンド需要を取り込むための市町村等の取組を支援する。
- ・ 商店街等が事業承継支援に取り組む体制確保や新規創業を目的としたチャレンジショップ等の開設、後継者育成に対する市町村等の取組への支援のほか、インキュベーション施設や各支援機関による関連セミナー、相談窓口の活用等の呼びかけを行う。
- ・ 商店街へのキッズルームや高齢者の交流施設等コミュニティスペースの設置、高齢者等の買い物弱者に対応した商店街で実施する宅配事業や送迎サービスの取組など、市町村等の取組を支援する。
- ・ 商店街での安全・安心を確保するため、「防犯カメラの設置及び運用に関するガイドライン」に基づく個人のプライバシーに配慮した防犯カメラの設置のほか、災害に備えた防災マップ作成等の避難誘導體制づくりについて、市町村等の取組を支援する。

- ・ 個店の魅力を高めるため、マーケットインの視点や大型店との差別化のためのサービスのあり方、売れる商品の見せ方や店舗づくり、接客技術の向上、インターネットやSNSを活用した情報発信等について、各支援機関による関連セミナーや相談窓口、専門家派遣の活用呼びかけを行う。
- ・ 中心市街地への大規模小売店舗の立地を促進するため、市町村の要請に応じ、中心市街地活性化法第37条及び第65条に規定する大規模小売店舗立地法の特例措置の活用を図る。
- ・ 官民連携による中心市街地の活性化に向けた取組においては、必要に応じて中心市街地活性化法第42条に規定する民間中心市街地商業活性化事業、同法第36条に規定する中心市街地特例通訳案内士育成等事業の活用、道路空間の有効利用によるまちのにぎわい・交流の場を創出するため、同法第41条に規定する道路の占用の許可基準の特例措置の活用を図る。

③企業等の立地の促進を図るための事業

○事業の必要性

大都市圏でコールセンターや事務処理センター等の事業を展開する企業は、人材確保の観点から、地方都市、特に中心市街地への立地を検討する傾向にある。

このような企業の立地は、若年層や事務系人材における大規模な雇用と定住人口増加による経済波及効果が期待できることから、積極的に立地を促進することが重要である。

また、情報インフラが比較的整っている中心市街地にシステムやソフトウェア開発の企業の立地を促進することは、中心市街地活性化のみならず本県の情報サービス産業の振興のためにも重要である。

○県の支援の方向性

市町村や関係機関・団体等との連携を図りながら、企業情報の収集を行うなど、戦略的な企業立地活動を推進する。

また、情報サービス産業で必要とされる人材の育成・確保とともに、オフィスビルなど立地企業の受け皿となる民間施設の建設促進も図っていく。

④都市福利施設を整備する事業

○事業の必要性

中心市街地の活性化を実現するためには、生活者の視点から、教育文化施設や医療施設等を含めた、多様な都市機能の集積を図ることが必要である。これら都市の居住者の共同の福祉又は利便のために必要な施設は、交流人口の増大等によりにぎわいの創出に寄与するものであるが、モータリゼーションの進展や相対的に高い地価等を背景に郊外移転が進み、このことが中心市街地の衰退の一因となっている事例も見受けられる。

このことを踏まえ、中心市街地における居住者等の共同の福祉又は利便のための施設整備を推進することが必要である。

○県の支援の方向性

- ・ 中心市街地の生活利便性の向上を図るため、教育文化施設、医療施設、社会福祉施設等、都市福利施設の集約や再配置に向けた取組について、地域包括ケアシステム等の各種施策との連携、効果的な補助事業等の活用についての助言を行う。

- ・ 交流人口の増大等によるまちなかのにぎわい創出・再生を図るため、まちなかへの図書館、子育て支援施設、健康増進施設等の多世代が交流できる施設の整備や、高齢者向け住宅と介護施設等が一体となった複合施設の整備、空き店舗、空きビル等のリノベーションなどの様々な取組事例について、関係市町村等への情報提供を行う。

⑤公共交通機関の利用者の利便の増進を図るための事業

○事業の必要性

中心市街地について、人の往来を活発化させ、活気にあふれたまちづくりを進めるためには、公共交通機関による中心市街地へのアクセスの利便性の向上、中心市街地内の移動の利便性の向上が不可欠である。都市機能の集積によりにぎわいの回復を図るためには公共交通機関の果たす役割は重要であり、誰もが利用でき、交通渋滞の緩和や環境負荷の軽減にも寄与する鉄道、バス等の公共交通機関の利便性の向上を図る必要がある。

○県の支援の方向性

- ・ 市町村、交通事業者、地域住民、企業等と連携し、利用者への情報発信やモビリティ・マネジメントの実施など、公共交通の利用促進に取り組む。
- ・ 利用しやすい運行ルートやダイヤの見直し、乗継ぎの改善、快適な車両や施設の整備など、鉄道・路線バス・自転車等との結節等、公共交通の利便性の向上について、市町村とも連携しながら、交通事業者への働きかけを行う。
- ・ バス事業者のノンステップバスの導入を支援するとともに、コミュニティバスやデマンド型乗合タクシーの活用、「客貨混載」によるバス路線の収益力向上など、地域の実情に応じた交通手段の確保に取り組む市町村への支援や助言等を行う。
- ・ 過度な自家用車依存からの脱却を図り、公共交通及び徒歩・自転車による日常の移動が可能になるようなまちづくりの実現を目指し、行政機関と交通事業者等が連携した都市交通施策及び実施プログラム「宮崎都市圏総合交通戦略」等、地域における総合的かつ戦略的な交通施策を推進する。
- ・ 地域にとって望ましい公共交通の姿を明らかにし、まちづくりと連携した持続可能な公共交通網を形成するため、交通事業者や地域住民、国、県、市町村が一体となって取り組む「地域公共交通網形成計画」の策定等を促進する。

⑥市街地の整備改善のための事業

○事業の必要性

中心市街地の空洞化の一因としては、他の地域に比べて相対的に高い地価や輻輳した権利関係を背景として、計画的な都市基盤施設の整備や建築物の更新が遅れ、モータリゼーションの進展に伴う道路、駐車場等の整備、新しい都市機能の受け皿となる土地や床の供給等の要請に十分な対応ができていないことがある。

したがって、中心市街地における市街地の整備改善を進めるに当たっては、中心市街地において、面としての中心市街地の機能向上、環境改善、防災機能の向上等に資するよう、土地区画整理事業、市街地再開発事業等の面整備事業、道路、公園、駐車場、下水道等公共の用に供する都市基盤施設の整備事業その他の事業を適切に組み合わせ、積極的かつ強力に進めることが必要である。

また、中心市街地の魅力を高めるため、市街地の整備改善とあわせて、国内外から訪れる人々を惹きつけるような美しいまちなみ景観について、保全・創出する取組を進めることが必要である。

○県の支援の方向性

- ・ 地域の歴史・文化・自然環境等の特性を活かした個性あふれるまちづくりや、地域住民の生活の質の向上と地域経済の活性化を図るために、市民の”やる気”を尊重した事業展開を促すこととしており、その具体的な手法として効果的な補助事業の紹介やその活用についての助言を行う。
- ・ 市町村や関係機関と連携を図りながら、将来のまちづくりの担い手である子どもたちを中心に、

積極的に出前講座を行うなど、まちづくりのあり方やその重要な要素の一つである景観形成活動について普及啓発に努める。

- ・ 住民、各種団体、市町村が行う良好な景観の保全、創出又は活用を図る魅力ある地域づくりを目指し、景観まちづくりアドバイザーの派遣制度の活用を促す。
また、美しい宮崎づくりを担う人材を育成するため、地域づくりに取り組む住民への研修等を実施するなど、美しい宮崎づくりを推進する。
- ・ 潤いと安らぎのあるまちなみ景観の保全・創出を図るため、沿道修景、公共施設、公園等の公共空間、民有地の敷地内の緑化、河川の美化活動、水質浄化等の水辺環境の保全など、住民、事業者、市町村と一体的に取り組む。
- ・ 地域の景観に大きな影響を与える公共事業については、景観計画に即した整備はもとより、その施行者に対して、宮崎県公共事業景観形成指針（平成 22 年 3 月）に配慮して事業を実施するよう求めるとともに、県は同指針に基づいて事業を実施する。
- ・ 市街地における既存の社会ストックや低・未利用地等を有効に活用し、交通ネットワークと連携した商業・業務・居住・都市福利・教育文化等の都市機能の集約や再配置の推進を図るため、市街地再開発事業等の啓発に努める。
- ・ 魅力ある中心市街地への整備改善、都市防災の機能向上等を推進するためには、住民やまちづくり NPO 等をはじめとした、地域におけるまちづくりの担い手が地区計画等の都市計画を積極的に提案することが必要である。
このため、市町との連携を図り、都市計画提案制度に関する体制の充実を図るとともに、住民等が主体となったまちづくりに関する国の各種支援事業の広報啓発に努める。
- ・ 中心市街地の街路整備では、街路樹を植栽する区間、停車帯を確保する区間を確保するとともに、無電柱化や自転車・歩行者空間の分離等を進めることにより、都市環境の改善を図る。
- ・ 中心市街地内の利便性確保等のため、駐車場や共同荷捌き駐車施設、駐輪場等の整備及びコミュニティサイクルの活用等を行う市町村に対し補助事業等に関する助言を行う。
- ・ 都市部及び都市周辺部での渋滞対策のため、流通拠点、観光拠点と空港・港湾や高規格幹線道路を結ぶ環状道路や放射線道路の整備を図る。
- ・ 道路機能の多様化に係る新たな制度の活用を図り、バリアフリー、景観、防災、地域のにぎわいなど、新しい道路空間の形成を支援する。
- ・ 市街地の都市公園については、安心して子育てができる都市環境形成のための子どもの遊び場、高齢者をはじめとする地域住民の健康運動の場等の提供、都市のヒートアイランド現象の緩和、生物多様性の確保、地震災害時の避難場所、火事による延焼防止等として、歩いていける身近な場所での街区公園、近隣公園等の公園づくりを促進する。
- ・ 生活排水等の汚水の収集・処理により生活環境の改善、水質の保全を図り、また、雨水の収集・河川等への排除により浸水被害の軽減を図るなど、中心市街地の活動を支える施設として下水道事業を促進する。

⑦都市機能の集積の促進を図るための措置

○必要性

人口減少・少子高齢社会を迎えている中で、都市機能の無秩序な拡散を防止し、都市の既存ストックを有効活用しつつ、地域が適切に判断し、病院や文化施設等の都市機能の適正立地を確保し、多様な都市機能がコンパクトに集積した、歩いて暮らせるまちづくりを実現していくことが必要である。

市町村は、地域の判断を反映させながら、公共公益施設等のまちなかへの立地、まちなか居住の推進、土地利用規制を活用した民間開発のコントロール等を進め、自らその実現に対し取り組んでいくことが必要である。

○県の支援の方向性

中心市街地における都市機能の集積を図るためには、都市計画手法を活用することにより、都市機能の適切な立地誘導やそのための環境整備等を行うことが有効である。

具体的には、以下のものが考えられることから、地域の実情等に応じた都市計画手法の活用に対する情報提供、助言等の支援を行う。

- ・ 商業・業務等多様な都市機能の集積を促進するため、高度利用地区等を活用した土地の有効利用の誘導、必要に応じて、市街地再開発促進区域等の積極的な手法の活用。
- ・ 居住人口の増加等の誘導及びにぎわいと住環境の調和を図るため、地区計画等を活用した住宅に係る容積率の特例や立体的な用途制限等。
- ・ 来街者の増加に寄与する魅力的なまちなみの形成等を行うため、景観地区や地区計画等を活用した建築物の用途や形態等の調和。
- ・ 立地適正化計画を策定することにより、居住誘導区域設定による居住機能の誘導、都市機能誘導区域設定による医療、福祉などの生活サービス機能の誘導、さらに、特定用途誘導地区の活用による医療など特定の用途に限った容積率や用途の緩和。
- ・ 公共交通の結節点においては、多くの人々にとって交通利便性が高い場所であることから、多様な機能を複合的に集積する土地利用の誘導、駐車需要に適切に対応するための駐車場整備地区の活用。
- ・ 準工業地域への特別用途地区の活用等については、「第四章 4 大規模集客施設の立地抑制に関する事項」を参照。

⑧意識の醸成及び連携の促進

○必要性

中心市街地の活性化を推進するためには、まずは中心市街地活性化の意義、必要性について、市町村も含め、地域住民、関係機関、事業者の意識・理解を高める必要がある。

また、行政だけでなく、関係者それぞれの主体的な取組及び連携を促進するためには、例えば、中心市街地活性化法の規定による「中心市街地活性化協議会」を参考とした組織・体制の整備も有効である。

○県の支援の方向性

市町村等との連携を図りながら、意識醸成及び連携促進を図るための事業等を支援する。

IV 大規模集客施設の適正立地に関する指針

1 大規模集客施設の定義

劇場、店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する床面積1万㎡超の大規模な建築物
(詳細はガイドライン本編参照)

2 大規模集客施設の立地誘導に関する事項

(1) 大規模集客施設の立地を誘導する区域

- ① 都市計画法における「商業地域」又は「近隣商業地域」のうち、改定基本方針に規定する「広域拠点」又は「圏域拠点」において、宮崎県の「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」(以下、「都市計画区域マスタープラン」という。)に規定する「圏域の拠点となる市街地」に位置づけられている区域
(詳細はガイドライン本編参照)
- ② 上記①に該当しない「商業地域」又は「近隣商業地域」のうち、地域の活性化の観点から必要性が高く、立地に関し当該市町のまちづくりの方向性と整合が図れる区域
- ③ 中心市街地活性化法第9条第10項の規定により内閣総理大臣の認定を受けた中心市街地活性化基本計画において定められた中心市街地の区域
- ④ 中心市街地活性化法第37条に規定する第1種大規模小売店舗立地法特例区域及び同法第65条に規定する第2種大規模小売店舗立地法特例区域
- ⑤ 都市計画法における「準工業地域」のうち、公共交通機能のアクセス性や周辺の都市機能の集積状況、立地に伴う交通渋滞等の土地利用の負の外部性について総合的に判断し、立地に関し当該市町のまちづくりの方向性と整合が図れる区域

(2) 大規模集客施設の立地を抑制する区域

上記(1)の立地を誘導する区域以外の区域においては、都市計画区域外も含め、大規模集客施設の立地を原則として抑制する。

(3) 特例的な対応

上記(2)の立地を抑制する区域において、都市計画提案制度に基づく大規模集客施設の立地のための都市計画の決定又は変更の提案(用途地域の変更又は用途を緩和する地区計画決定)があったときは、都市構造の観点からの評価、当該市町及び周辺の関係市町村を包括した土地利用の外部性について評価を行い、広域的な調整手続による合意形成が図られたものに限り、その立地を認める。

3 県による広域的調整に関する事項

(1) 広域調整の対象とする関係市町村の範囲

- ① 隣接する市町村
- ② 「都市計画に関する基本方針(改定版)」で定める圏域内の市町村
- ③ 通勤・通学及び買い物等の日常生活の上で、つながりが強い市町村
- ④ 行政サービスの広域連携を行っている市町村
- ⑤ その他意見を求めることが必要であると判断された市町村

(2) 関係市町村の意見内容

関係市町村は、以下に掲げる事項を勘案し、意見及びその理由を提出することとする。

- ① 関係市町村の上位計画や土地利用関係計画の実現に対する影響についての意見
- ② 都市構造の観点からの意見（公共交通でのアクセス性、環境に対する負荷など）
- ③ 土地利用の外部性からの意見（交通渋滞損失、交通事故、立地に伴い予測される新たな公共コストの増大、地域固有の価値の破壊など）
- ④ 関係市町村の住民の声（パブリックコメントや公聴会等）を反映した意見
- ⑤ その他

(3) 広域調整の対象とする都市計画

県による広域調整の対象は、1で示したとおり、1つの市町村を超えて広域的な集客力を有すること等に着目し、床面積が1万㎡を超える大規模集客施設の立地が可能となる都市計画（変更又は決定）とする。

ただし、既に大規模集客施設を立地している地域の用途地域の変更、大規模集客施設の立地を制限する特別用途地区が指定された準工業地域の指定等、新たな大規模集客施設の立地を目的としない都市計画は対象外とする。

表 大規模集客施設の立地制限一覧表

区域区分・地域地区・その他	立地制限内容（店舗）	備 考
用途地域		
第一種低層住居専用地域	床面積 50㎡超不可	
第二種低層住居専用地域	床面積 150㎡超不可	
第一種中高層住居専用地域	床面積 500㎡超不可	
第二種中高層住居専用地域	床面積 1,500㎡超不可	
第一種住居地域	床面積 3,000㎡超不可	
田園住居地域	床面積 150㎡超不可	※農業関連の店舗等は500㎡まで
第二種住居地域	1万㎡超不可 （用途地域の変更又は用途を緩和する地区計画決定等により立地可能）	 広域調整対象
準住居地域		
工業地域		
工業専用地域	用途地域の変更又は地区計画(再開発等)決定が必要	
近隣商業地域	制限なし	特別用途地区の指定により、立地を制限することも可能
商業地域		
準工業地域※		
非線引き都市計画区域の用途地域外 (含準都市計画区域用途地域外)	1万㎡超不可 (用途地域の変更又は用途を緩和する地区計画決定(非線引き都市計画区域のみ)により立地可能)	 広域調整対象
市街化調整区域	大規模開発も含め、原則不可 (地区計画を定めた場合、適合するものは許可) (病院、福祉施設、学校等も開発許可が必要)	
都市計画区域外	大規模集客施設の立地制限なし	

※県内の準工業地域の一部は、大規模集客施設の立地を制限する特別用途地区を指定し、大規模集客施設の立地不可

(4) 広域調整に際しての県の判断基準

県の広域調整は、次の基準に基づき、立地市町及び関係市町村の意見等を踏まえ、広域的な見地から総合的に判断する。

なお、事業者等、都市計画の計画提案者による影響評価書の作成にあたっては「大規模集客施設立地影響評価ガイドライン」（平成 21 年 8 月）に基づくこととする。

① 県の策定する土地利用等に関する計画との適合

- ・宮崎県都市計画に関する基本方針
- ・宮崎県総合計画
- ・宮崎県土地利用基本計画
- ・都市計画区域マスタープラン
- ・国土利用計画（宮崎県計画）
- ・宮崎県農業振興地域整備基本方針等

② 立地市町の策定するまちづくりに関する計画との適合

- ・市町の都市計画マスタープラン
- ・市町村総合計画
- ・市町村農業振興地域整備計画
- ・立地適正化計画
- ・まちづくりに関する計画や方針 等
- ・中心市街地活性化基本計画
- ・国土利用計画（市町村計画）
- ・景観計画
- ・地域公共交通網形成計画

③ 都市構造の観点からの評価

- ・公共交通や、徒歩、自転車によるアクセス性
- ・自動車交通が増加することによる環境への負荷
- ・都市機能の集積による利便の増進
- ・都市基盤施設の利用効率
- ・都市持続可能性 その他

④ 土地利用の外部性からの評価

- ・交通渋滞による損失
- ・交通安全の確保（交通事故の増加）
- ・自然環境への悪影響
- ・騒音、廃棄物の発生
- ・無秩序な周辺開発の誘引による公共コストの増加
- ・地域固有の価値の破壊
- ・地球環境への悪影響

注意すべき事項

大規模集客施設の立地を可能とする都市計画制度の運用に当たっては、平成 17 年の規制改革・民間開放推進会議の答申を踏まえ、将来の目指すべき都市構造や土地利用の外部性をコントロールする観点から運用を図る。

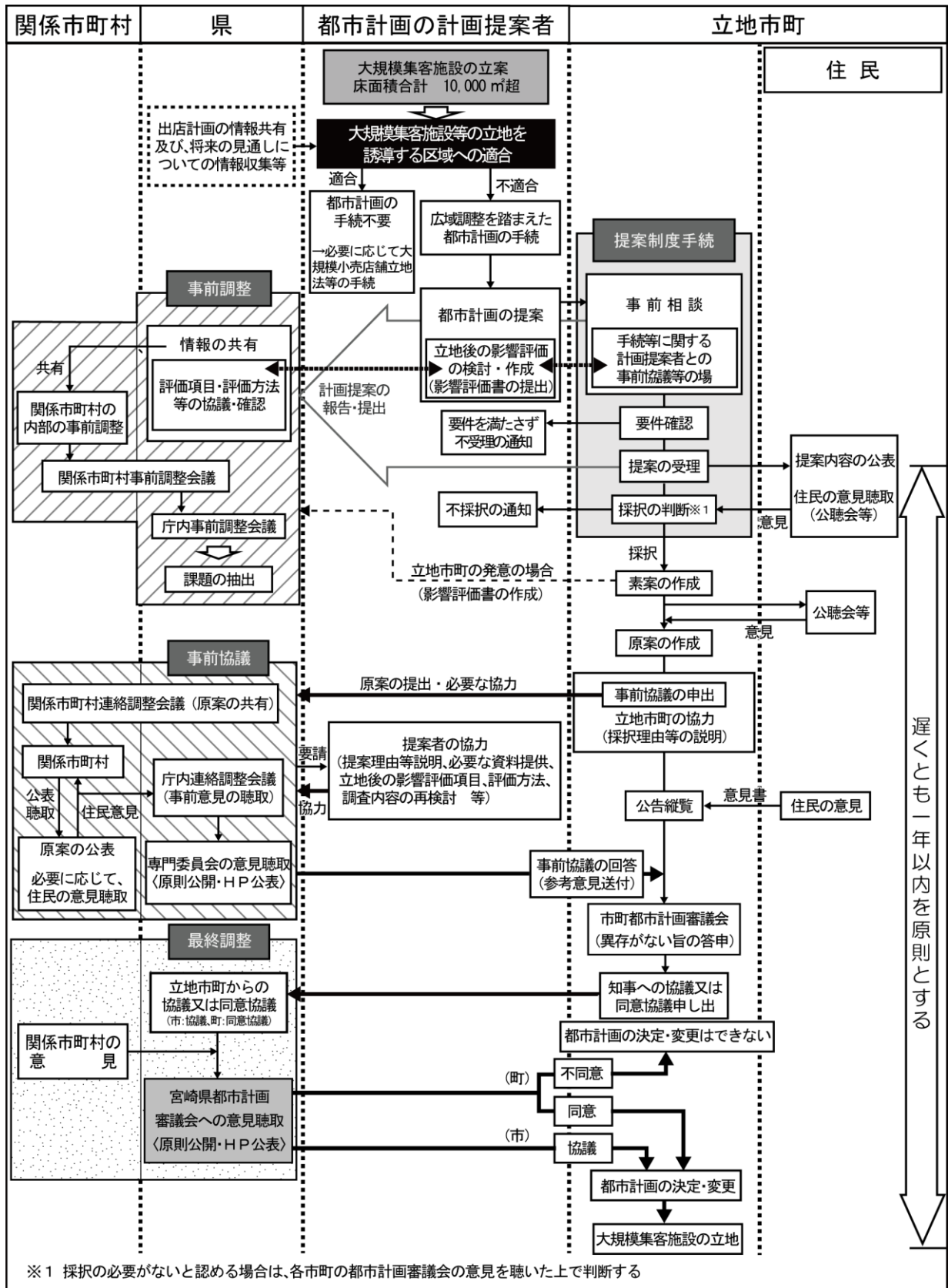
（規制改革・民間開放推進会議答申（平成 17 年 12 月 21 日））

新たな法的仕組みでコントロールしようとする試みについては、既存の競合する店舗等との競争を抑制するなど需給調整や既得権擁護とならないよう措置するとともに、環境悪化、交通渋滞の激化、都市基盤施設の利用効率の低下、集積による利便の向上など、土地利用の外部性をコントロールする観点から運用されるよう措置すべきである。

(5) 広域調整の具体的な手続

事業者等による都市計画提案制度に基づく、広域調整を踏まえた都市計画の手続は以下のとおり。

広域調整手続フロー（大規模集客施設の立地が可能となる都市計画の決定・変更）



4 大規模集客施設の立地抑制に関する事項

(1) 準工業地域における大規模集客施設の立地抑制

県内市町における準工業地域の土地利用の状況や、都市機能の集積性を踏まえ、各市町の目指すべき将来都市構造の実現を図るため、準工業地域における大規模集客施設の立地を抑制すべき区域の検討を行い、特別用途地区等の都市計画決定及び必要な条例の整備を促進する。

なお、中心市街地活性化基本計画の国の認定に際しては、準工業地域における特別用途地区を活用し、大規模集客施設の立地を制限することが条件となっている。

(2) 用途地域外・市街化調整区域における大規模集客施設の立地抑制

① 用途地域外

区域区分が定められていない都市計画区域（以下、「非線引き都市計画区域」という。）のうち用途地域の指定のない地域（以下「用途地域外」という。）においては、建築基準法第48条第14項により床面積1万㎡を超える大規模集客施設は立地できない。

なお、立地制限が適用されない床面積1万㎡以下の建築物であっても、多数人が集中することにより周辺の公共施設に大きな負荷を発生させるものや、騒音、振動、煤煙等の発生により周辺の良好な居住環境に支障を生じさせる、あるいは良好な居住環境にそぐわないおそれのある建築物等の建築を制限する必要がある場合、特定用途制限地域（市町決定）を定めることも考えられる。

② 市街化調整区域

市街化調整区域における大規模な計画的開発については、地区計画等に定められた内容に適合する場合に許可できることとなっている。

このため、市街化調整区域の既存集落における居住環境の整備やコミュニティの維持・活性化を図るため、「地区計画に関する県同意指針（平成20年3月28日策定）」に基づき、周辺環境との調和を図った地区計画制度の活用を一層図っていく。

なお、同指針において、大規模集客施設を含む地区計画は、計画的な市街地形成及び都市構造への影響等を勘案し、原則として認めないこととしている。

(3) 都市計画区域外の土地利用に関する事項

都市計画区域外においては、大規模集客施設等の土地利用規制がないことから、都市計画区域外のうち、都市的開発が見込まれる区域や高規格幹線道路等のインターチェンジ周辺や幹線道路沿い等の大規模集客施設の立地ポテンシャルの高い区域について、県は、関係市町村や関係機関と十分に連携を図りながら、必要に応じて、準都市計画区域の指定を検討する。

なお、準都市計画区域内の用途地域の指定のない地域においては、用途地域外と同様に、特定用途制限地域を指定することも考えられる。

(4) 農業振興地域制度、農地転用許可制度の厳格な運用

本ガイドライン等に基づく都市計画決定・変更等にあって、農振農用地区域からの除外や、大規模な農地転用等の土地利用計画の変更を伴う開発に際しては、改定基本方針、都市計画区域マスタープラン及び「市町村の都市計画に関する基本的な方針」（市町マスタープラン）等との整合性を図るとともに、地域の農業振興、国土の計画的・合理的な利用の観点から、農業振興地域制度及び農地転用許可制度の適切かつ厳格な運用を図り、本県農業の健全な発展を推進する。

〈ガイドラインに関する問合せ先〉

宮崎県商工観光労働部 商工政策課 商業振興担当

電 話 (0985) 26-7102

ファックス (0985) 26-7337

E-mail shokoseisaku@pref.miyazaki.lg.jp

宮崎県県土整備部 都市計画課 計画担当

電 話 (0985) 26-7192

ファックス (0985) 32-4456

E-mail toshikeikaku@pref.miyazaki.lg.jp